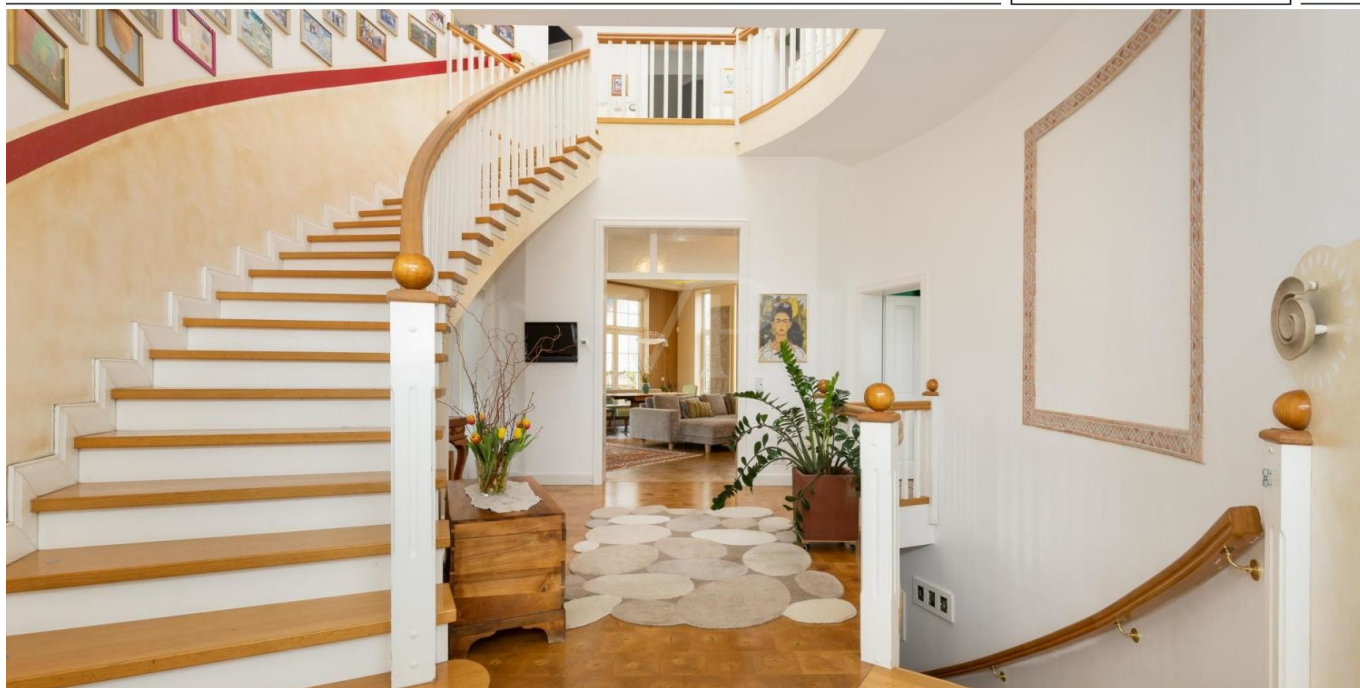


Berlin – Mariendorf

Exklusives Architekten Unikat für moderne Ansprüche

Número de propiedad: 24115007



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 312 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 727 m²

Número de propiedad: 24115007 - 12107 Berlin – Mariendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24115007 - 12107 Berlin – Mariendorf

De un vistazo

Número de propiedad	24115007
Superficie habitable	ca. 312 m²
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	2004
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	1.649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 43 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24115007 - 12107 Berlin – Mariendorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	GAS
Certificado energético válido hasta	07.04.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	89.09 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C

Número de propiedad: 24115007 - 12107 Berlin – Mariendorf

La propiedad



Número de propiedad: 24115007 - 12107 Berlin – Mariendorf

Una primera impresión

Exklusiv – weil einzigartig in der architektonischen Grundrissgestaltung. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2004 gebaut und zeichnet sich durch eine stilvoll - extravagante Ausstattung sowie eine ausgesprochen familienfreundliche Raumaufteilung aus. Über das Eingangsportal betritt man das offen geschnittene Entree und erfährt unmittelbar ein einladendes Willkommensgefühl von Raum und Licht. Weiter geradeaus eröffnet sich unter der imposanten Galerie hindurch ein fließendes Raumkontinuum mit Küche, Essbereich und Wohnzimmer. Hier sorgt die hochwertige Einbauküche, mit einem Fensterband für eine ausgeklügelte Balance zwischen Zubereitungsfläche und Beleuchtung. Auch in der Ausstattung lässt sie kaum einen Wunsch offen. Die hohen Decken, die großen, zumeist bodentiefen Fenster und das warme, repräsentative Echtholzparkett mit Fußbodenheizung sorgen für eine außergewöhnliche und opulente Raumatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der Kamin, der einen wohligen Rückzugsort für die ganze Familie darstellt. Eine elegante Treppe mit Holzelementen führt in die durch Dachflächenfenster belichtete Galerie. Von hier aus lassen sich die beiden Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein weiteres Schlafzimmer mit einem maßangefertigten Hochbett sowie der größte Schlafbereich auf dieser Ebene erreichen. Dieser Bereich überzeugt mit einer individuell vom Tischler gefertigten Ankleide, einem separaten Balkon und einem „Bad en Suite“, das in der Realisierung das Potential für ein privates SPA hat. Alle notwendigen Vorbereitungen sind getroffen. Im ausgebauten Souterrain erwarten Sie zwei weitere Schlafzimmer, eine Terrasse und ein separater Eingangsbereich zum Garten. Auf dieser Ebene befindet sich ebenfalls der Hauswirtschaftsraum und ein weiteres Areal, welches die Sauna beherbergt. Regelmäßige Modernisierungen trugen der stetigen Komfortverbesserung und gebotenen Nachhaltigkeit Rechnung. Hier sei nur die Solarenergienutzung und Luftzirkulation im Dach genannt. Trotz der zentralen Lage bietet der uneinsehbare Garten mit seiner Flora im Sommer einen ruhigen und gemütlichen Rückzugsort für Freunde und Familie - ein El Dorado für Kinder. Ergreifen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin, um die Vorzüge dieses Hauses kennenzulernen. Das Anwesen ist einzigartig.

Número de propiedad: 24115007 - 12107 Berlin – Mariendorf

Detalles de los servicios

- Massives Architektenhaus
- Deckenhöhe im Erdgeschoss 3,90m
- Kamin im Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Einbauküche mit Arbeitsplatte aus Granit
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Echtholzparkett
- große Terrasse im Erdgeschoss
- elektr. Jalousien im Erdgeschoss
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Galerie mit Dachflächenfenstern
- Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche (2023)
- 2 Balkone im Obergeschoss
- Wäscherohr zum Wäscheraum
- Bad on Suite mit allen Vorfertigungen und Anschlüssen
- Angefertigte Ankleide
- Angefertigte Hochbetten in den Schlafzimmern
- Luftzirkulation im Dach
- Sauna im Kellergeschoss
- Entkalkungsanlage
- Vießmann Gastherme 2023
- Warmwasser durch Solarenergie
- Sickergrube & Regenwassertonnen
- Terrasse im Kellergeschoss
- Garage mit elektr. Tor
- Garten

Número de propiedad: 24115007 - 12107 Berlin – Mariendorf

Todo sobre la ubicación

Der Ortsteil Mariendorf wird im nördlichen Bereich von Tempelhof und im südlichen von Lichtenrade und Marienfelde begrenzt. Die östliche Begrenzung sind Ausläufer des Britzer Gartens mit seinen Seen und großen Wiesenlandschaften - Natur pur, sowie Gartenkolonien. Im Westen befindet sich das Marienfelder Industriegebiet mit dem Daimlerwerk und weiteren Firmen. Das angebotene Objekt befindet sich im südlichen Teil von Mariendorf in einer kleinen ruhigen Seitenstraße direkt in der Nähe vom Mariendorfer Damm und befindet sich somit in einer zentralen Stadtlage. Die Lage kann auch zwischen Teltow-Kanal und Britzer Garten definiert werden. Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Restaurants, Friseure etc.) für den täglichen Bedarf, die nächste U-Bahn-Station (U Alt-Mariendorf.) sowie die nächste Busstation (Hundsteinweg) sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Auch zur nächsten Auffahrt auf die Stadtautobahn sind es nur ca. 2,3 km. Die ärztliche Versorgung ist durch eine große Anzahl von Praxen und Apotheken gewährleistet. Ebenso Kindereinrichtungen, wie Schulen und Kita's sind flächendeckend innerhalb des Wohngebietes vorhanden.

Número de propiedad: 24115007 - 12107 Berlin – Mariendorf

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 89.09 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist C. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Número de propiedad: 24115007 - 12107 Berlin – Mariendorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87 Berlín - Tempelhof

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com